

Høringsnotat

Høring af forslag til Lokalplan N107 for Nivå bymidte, Etape 1

Høringsperiode: 10. juni – 19. august 2020

Nr.	Afsender	Adresse	Emne/Emner
1	Nivåvænges lokale arbejdsgruppe, v. Erik Mørup	Nivåvænge 52, 2990 Nivå	Kommentarer til følgende temaer: - Bilag 4 - Veje, stier og parkering - Bebyggelsens udseende - Ubebyggede arealer - Natur og biodiversitet

Resume af ændringer der indstilles til vedtagelse

	Redegørelse/§/kortbilag	Oprindelig formulering	Ny formulering
1	§ 5.22	§5.22 i skemaet for cykelparkeringsnorm står følgende: Etagebolig: 2 cykel p-pladser pr. bolig m2.	§5.22 Etagebolig: 2 cykel p- pladser pr. boligenhed

1.

Afsender:

Nivåvænges lokale arbejdsgruppe, v. Erik Mørup
Nivåvænge 52, 2990 Nivå

Resumé af høringssvar:

- A. Delområde 4. Med høringssvaret stilles spørgsmålstegn ved sammenhængen mellem udpegning af de eksisterende stationsbygninger som bevaringsværdige, samt at der samtidig muligøres forskellige typer anvendelse.
- B. Veje, stier og parkering. Med høringssvaret stilles spørgsmålstegn ved den kommende trafik til og fra bymidten. Det ønskes at der kun bliver afgang til den kommende bymidte fra Nivåvej. Derudover rækker lokalplanens afgrænsning ikke helt ned til Niverødvej, hvilket høringssvaret påpeger som en fejl.
Med høringssvaret ønskes også at vejene udlægges bredere, for at give plads til beplantning og regnvandshåndtering, samt at der stilles krav til træernes placering. Der efterspørges mere præcise bestemmelser ang. materialevalg i de ubebyggede arealer, en præcisering af begrebet naturkarakter samt fastsættelse af stibredder samt en grøn korridor der omgiver stierne.
Angående cykelparkering, påpeges der med høringssvaret en fejl, i §5.22 i skemaet vedr. p-norm for cykelparkering.
- C. Med høringssvaret foreslås en ændring af §8.10 vedr. krav om gennemsigtigt glas i facaden. Samtidig stilles der spørgsmål ved at indgangene til dagligvareforretningerne vender væk fra bystrøget.
- D. I høringssvaret er der ønske om, at der stilles flere krav til materialer så der sikres en samlet landskabsarkitektonisk kvalitet af bymidten. Herudover ønskes der en overordnet strategi for håndtering af regnvand i bymidten med fokus på sammenhæng til det øvrige Nivå. Herudover ønskes det, at lokalplanen skal stille krav om bearbejdning af terræn på bystrøget.
- E. I høringssvaret er der ønske om, at lokalplanen sikrer biodiversitet, og at bymidten kommer til at fremstå grøn. Der ønskes indskrevet en biofaktor ift. bymidten samt sikring af minimums areal træer og bede, herunder krav til minimums højde af solitære træer. Herudover fremgår det af høringssvaret, at der bør stilles et krav om minimum grønt areal i bymidten set i forhold til belagte og grønne arealer samt forhold mellem grønne volumener og grønne arealer.

Administrationens bemærkninger:

- A. Høringssvaret er relevant for lokalplanen, men bør ikke medføre ændringer. Med lokalplanen sikres at de eksisterende historiske stationsbygninger bevares. Samtidig muligøres det at bygningerne i fremtiden vil kunne anvendes til forskellige formål. Det er set mange steder i Danmark at stationsbygningerne bliver overflødige da fx kiosker ikke kan holde forretningen kørende, samtidig med at billetter i stigende grad købes online. I mange tilfælde står

stationsbygningerne derfor tomme, hvilket kan opleves som utrygt. Med lokalplanen ønskes det at muliggøre en bred plette af anvendelser af de bevaringsværdige bygninger, for dermed at mindske risikoen for at de i fremtiden vil stå tomme.

- B. Et af de overordnede principper for udviklingen af den nye bymidte er at koble hele byen bedre sammen. Dette indebærer at man i fremtiden vil kunne komme lettere til bymidtens centrale funktioner både syd og nord for bymidten – altså både via Niverødvej og Nivåvej. Det vurderes samtidig, at etablering af gennemkørende trafik i bymidten mellem Nivåvej og Niverødvej ikke vil medføre en større trafikal belastning af Niverødvej, da trafikken ift. fx skolen vil blive mere spredt. Derudover etableres et nyt vejsystem inde i den nye bymidte. Dette rummes i de kommende etaper af udviklingen af Nivå bymidte. Dette er også grunden til at lokalplanens afgrænsning stopper inden den når ned til Niverødvej, da dette vil være en del af en kommende etape. Synspunktet er relevant for lokalplanen, men bør ikke medføre ændringer.

Bygadens og bystrøgets forløb og bredde er udlagt med udgangspunkt i at skabe den fornødne plads til den nødvendige trafik, men samtidig at begrænse den plads som veje optager, for at anvende kvadratmeterne i bymidten til andre formål. De meget brede vejforløb med grønne rabatter ses sjældent i bymidter. De større sammenhængende grønne arealer er placeret andre steder i udviklingsplanen for Fremtidens Nivå Bymidte og vil derfor kunne ses i de kommende etaper. Angående vejtræernes præcise placering samt løsninger ift. regnvand på overflade, skal dette indarbejdes i den endelige projektering af vejene, fortovene mm, hvor alle løsningerne sammentænkes.

Med lokalplanen er der sat en ramme for belægningerne, i og med at der stilles krav om 30 % tegl i belægningen på bystrøget, samt at fortorve skal rumme elementer af tegl. En lokalplan bør være fleksibel i forhold til fremtidige forhold. Fx at få skiftet belægning. Derfor ønskes det, at den specifikke belægning præciseres i projekteringen, hvor lokalplanen fungerer som en ramme herfor. Synspunktet er relevant for lokalplanen, men bør ikke medføre ændringer.

Angående de udlagte stier, fremgår det af §5.12 at der skal udlægges en dobbeltrettet cykelsti der forbinder Nivåvej med Bystrøget samt at stien skal være min. 4 meter bred. I forhold til begrønning af stiarealerne, så udstikkes lokalplanen en ramme herfor, som kvalificeres yderligere i projektering. At fastsætte en specifik procentdel til naturområder midt i bymidten vurderes hverken realiserbart eller attraktivt, da det vil skabe mange arealer der opleves som barrierer for fx mobilitet og kontakt mellem aktiviteter i byen – hvilket netop karakteriserer de tætte, livlige og stationsnære bymidter i Danmark. Lokalplanforslaget medfører ikke nævneværdig begrænsning af grønne områder set i forhold til den nuværende situation, da den introducerer den nord syd gående bynaturkile, som vil blive forlænget mod syd i kommende lokalplanetaper. Synspunkterne er relevante, men det bør ikke medføre ændringer.

Yderligere efterspørges en præcisering af begrebet naturkarakter, på lokalplanens s. 20, redegøres for beplantningens karakter. Synspunktet er relevant for lokalplanen, men bør ikke medføre ændringer.

Bemærkningen vedrørende fejl i normen for cykelparkering i §5.22, tages til efterretning. Synspunktet er relevant for lokalplanen, og bør medføre ændringer, da der ellers skal anlægges et alt for højt antal cykelparkeringspladser.

- C. Synspunkterne er relevante for lokalplanen, men bør ikke medføre ændringer. Formuleringen af lokalplanens §8.10, angående gennemsligtigt glas i facaden til dagligvarebutikkerne, afspejler, at mange dagligvare butikker sætter folie op på indersiden af glassene for at beskytte varerne mod direkte sollys. Der er hverken hjemmel i byggeloven eller planloven til at forhindre opsætningen af folie på indersiden af ruderne.

På byggefelt C er indgangene til dagligvarebutikkerne placeret med god adgang fra parkeringsarealet. På de to sider af byggefeltet der vender mod bystrøget, skal der indrettes mindre butikker i stueetagerne. Dermed kommer der også liv og indgange til andre butikker eller cafeer her, hvilket kan bidrage til bylivet på bystrøget.

Synspunkterne er relevante for lokalplanen, men bør ikke medføre ændringer.

- D. Synspunktet er relevant og en succesfuld realisering af Fremtidens Nivå Bymidte kræver et fokus på samspillet i materialer og landskabsarkitektur, der giver et godt helhedsindtryk af bymidten. Infrastruktur, grønne kiler og byrum bør dog kvalificeres yderligere, inden der fastlægges for præcise bestemmelser i lokalplanen, da dette vil kunne være til hinder for den rigtige løsning. En del af denne kvalificering indeholder også udvikling et design for hele bymidten, der sikrer samt arkitektonisk samspil i hele bymidten og med resten af Nivå. Herudover sikrer bestemmelserne i lokalplanen de overordnede intentioner med byrum og infrastruktur med blandt andet krav om en vis procentdel tegl samt variation i træer og overordnet udtryk af plantebede.

Tilsvarende bør regnvandshåndtering og klimatilpasning også blive kvalificeret yderligere gennem en helhedsorienteret strategi og design for håndtering af dette, inden der fastlægges for præcise bestemmelser.

Det vurderes, at det fremtidige terræn i bymidten er sikret udjævnet som ønsket i høringssvaret ved paragraf 9.12 og 9.13. Det er ikke muligt i en lokalplan at stille krav om handlepligtigt ift. design af byrum med mindre, at det knytter sig direkte til ibrugtagningstilladelse.

Synspunkterne er relevante for lokalplanen, men bør ikke medføre ændringer.

- E. Synspunktet er relevant, men det bør dog ikke medføre ændringer af lokalplanen. Intentionen med biofaktor er som udgangspunkt rigtig fin. Den er dog meget svær og uhensigtsmæssig at regulere. Dels er hjemlen i Planloven meget usikker, da biofaktor knytter sig til omfanget af biodiversitet, som der ikke er hjemmel til at fremme i lokalplaner (iflg. planloven). Dels vil en biofaktor være meget svært at håndhæve rent administrativt. Det anbefales, at der i det konkrete design af infrastruktur, grønne kiler og bystrøg arbejdes med at fremme biodiversitet samt tydeligt fremme oplevelsen af en grøn bymidte med krav om en variation af træer samt et design der giver træerne gode vilkår, plantebede samt en regnvandshåndtering der både håndterer regnvand samt bidrager til et grønt og blåt udtryk af bymidten.

I forhold til ønsket om krav om minimums højde på solitære træer, så kan det ikke reguleres planmæssigt, da lokalplaner ikke indebærer handlepligt, herunder pligt til at sikre at træer gror hensigtsmæssigt. Der kan godt stilles krav om minimum areal til træer i lokalplaner for netop at sikre gode betingelser for træer. Det kan dog bremse for en mere kreativ proces i designet af infrastruktur, grønne kiler og byrum. For nogen steder giver det værdi med store fuldkronede solitære træer og andre steder vil det give mere værdi med en mindre gruppe af træer, som til gengæld ikke bliver så høje. Det vurderes derfor hensigtsmæssigt, at medtage som et opmærksomhedspunkt i det konkrete design. Ønsket om, at lokalplanen skal stille krav om en procentvis fordeling mellem grønne og belagte flader vurderes administrativt

svær at håndtere, da det vil kræve et løbende regnskab over fordeling af arealer i takt med at bymidten udvikles.

Administrationens forslag til ny formulering:

B.

Oprindelig tekst:

§5.22 i skemaet for cykelparkeringsnorm står følgende:

Etagebolig: 2 cykel p-pladser pr. bolig m2.

Ny formulering:

§5.22

Etagebolig: 2 cykel p-pladser pr. boligenhed